

Beretning 2011/2012

Du bedes bemærke,

- at beretningen *ikke* bliver gennemgået i sin helhed eller oplæst på generalforsamlingen.
- at hvis der er emner du savner omtalt eller spørgsmål, du ønsker belyst, er du velkommen til at bringe det op på generalforsamlingen.

Velkommen

Lad mig indlede med at byde velkommen i vores renoverede beboerlokale. Vi synes selv, at det er blevet rigtigt flot. Baren, den lave rumdeler og skillevæggen ved køkkenet er fjernet, hvilket har betydet at der er blevet meget mere plads. Morten Søgaard, vores snedker og maler, har udført et flot arbejde. Mureren har nivelleret gulvet og lagt fliser til erstatning for tæpperne og parketgulvet i motionsrummet er også erstattet med fliser. Der er etableret afløb i gulvene med ventiler, så evt. vand kan løbe ud - men ikke ind.

Vi har indført et gebyr på 300,- kroner for at låne beboerlokalet, samt nogle retningslinjer. De fremgår af vores hjemmeside. På grund af loftshøjden har det desværre ikke været muligt at lydisolere loftet så det kunne benyttes til fester. Af hensyn til de nærmeste beboere er beboerlokalet fortsat IKKE et festlokale, men kan f.eks. benyttes til brunch- og frokostarrangementer og naturligvis møder.

Indledning

Der indgår nogle af de samme elementer i bestyrelsens beretning hvert år. Beretningen er et vigtigt dokument, som dels skal redegøre for foreningens drift og aktiviteter det forløbne år, dels for fremtidsplaner som kan have økonomisk betydning for foreningen. Men indholdet skal også give kommende andelshavere et billede af foreningen og dens virke.

Ved siden af beretningen har indholdet af årsrapporten og budgettet for det kommende år, samt referat af foreningens generalforsamling stor betydning for omsætteligheden af vores lejligheder. Vi skal erindre om den omtale: "Fakta om foreningen", som vi opdaterer umiddelbart efter generalforsamlingen og lægger på hjemmesiden under "Dokumenter". Her er mange relevante oplysninger let tilgængelige. Under "Dokumenter" finder du også ejendommens energimærkning.

Pr. 30. juni 2012 er vi 108 andelshavere. I årets løb er der handlet 13 lejligheder, heraf tre lejelejligheder. Nu da jeg skriver beretning her i juli, er der fire lejligheder til salg. En af dem har foreningen til salg efter lejerens er fraflyttet. Endvidere har vi netop modtaget meddelelse om en andelshavers opsigelse, samt opsigelse på en lejelejlighed yderligere. I ejendommen er der 130 lejligheder og siden vores stiftelse i 1999 er der handlet 177 gange. 67 beboere var med til at stifte foreningen, heraf er der 22 tilbage.

I denne beretning vil bestyrelsen kommentere:

1. Skybrud 2. juli 2011,
2. Omsættelighed – brug af ejendomsmægler?
3. Valuarvurdering 2012,
4. Andelskrone,
5. Andelsboligafgift,
6. Regnskabet 2011/2012, samt budget 2012/2013,
7. Reparations- og vedligeholdelsesarbejder,
8. Forslag fra bestyrelsen,
9. Ejendommen Den tidligere Kongelige Mønt og vejene Ved Mønten og Ved Stadsgraven,
10. Altanprojekt,
11. TV signal og
12. Øvrigt; Sølvfisk, Vandforsyning, Udsættelse af erhvervslejer og Parkering forbudt.

Ad 1 - Skybrud

Bestyrelsen vil begynde beretningen med en omtale af årets mest kedelige oplevelse: Lørdag den 2. juli 2011 blev en usædvanlig dag på alle måder, og har fået stor betydning for foreningen, bestyrelsen, en del medlemmer og især erhvervslejere. Det var den dag vi oplevede et kolossalt skybrud.

Vand væltede ind i kældre gennem døre og vinduer og op af toiletter. En meget usædvanlig oplevelse, da vi ikke tidligere har haft vandskade på grund af regnskyl.

Det var umuligt at komme igennem til Falck og skadesserviceselskaberne, men heldigvis kunne vores blikkenslager stille med nødvendigt pumpeudstyr, affugtere og mandskab. Så der var hurtigt gang i skadesbekæmpelsen. Mange beboere med kælderrum var også hurtige til at fjerne vand og rydde deres kældre.

Vores ejendom blev desværre væsentligt berørt i store områder af kældrene Ved Stadsgraven 1-9 og Amagerfælledvej 4-8 og Ved Mønten 19.

Ikke mindst vores motionsrum og beboerlokale blev slemt skadet og har efterfølgende i lang tid været under renovering. Vi løb ind i flere overraskelser. Værst var da det viste sig at et hovedgasrør fra 1934/35 lå under trappen til beboerlokalet Ved Stadsgraven 5 kld., og var meget tæret og undermineret. Endvidere besluttede vi at faldstammerne skulle udskiftes, da det alligevel måtte forventes at skulle ske indenfor 3-5 år.

Vandskaderne har også medført, at et par erhvervslejere har opsagt deres lejemål. Heldigvis udgør huslejeindtægterne kun en meget lille del af foreningens indtægtsgrundlag, og har derfor ikke nogen stor betydning for den samlede drift.

I forbindelse med skybruddet oplevede vi, at forsikringsselskabet blev "lagt ned", og det tog meget lang tid inden en taksator kunne besigtige ejendommen. Her et år efter (29. juni 2012) har ALKA/DK Taksering A/S endeligt set på et kælderlejemål hvor vi mener at skillevægge skal fjernes og at der skal sprøjtes mod svamp og kolibakterier, som resten af de berørte kældre er blevet. Uanset OM forsikringsselskabet vil bidrage økonomisk, er det en opgave som SKAL udføres. Vi vil begynde arbejdet umiddelbart efter vi har fået besked fra selskabet. Foreningen er imidlertid blevet varslet præmiestigning to gange siden 2. juli 2011, og det opmærksomme medlem vil måske huske selskabets tv-spots i efteråret 2011 om at der IKKE ville ske præmiestigninger, men det gjaldt tilsyneladende ikke erhvervskunderne!

Vandskaderne har haft økonomiske konsekvenser for foreningen, men også mulighed for at få renoveret en del kælderlokaler. Yderligere omtale heraf indgår i vores omtale hvor det har haft betydning, f.eks. kommentering af regnskabet og under reparations- vedligeholdelsesarbejder.

Ad 2 - Omsættelighed

I takt med at boligmarkedet, og andelsboligmarkedet i særdeleshed, det seneste år er blevet mere og mere trægt er udfordringen for sælgerne, at der er blevet færre seriøse købere på markedet – nok især fordi bankerne har strammet deres kreditpolitik.

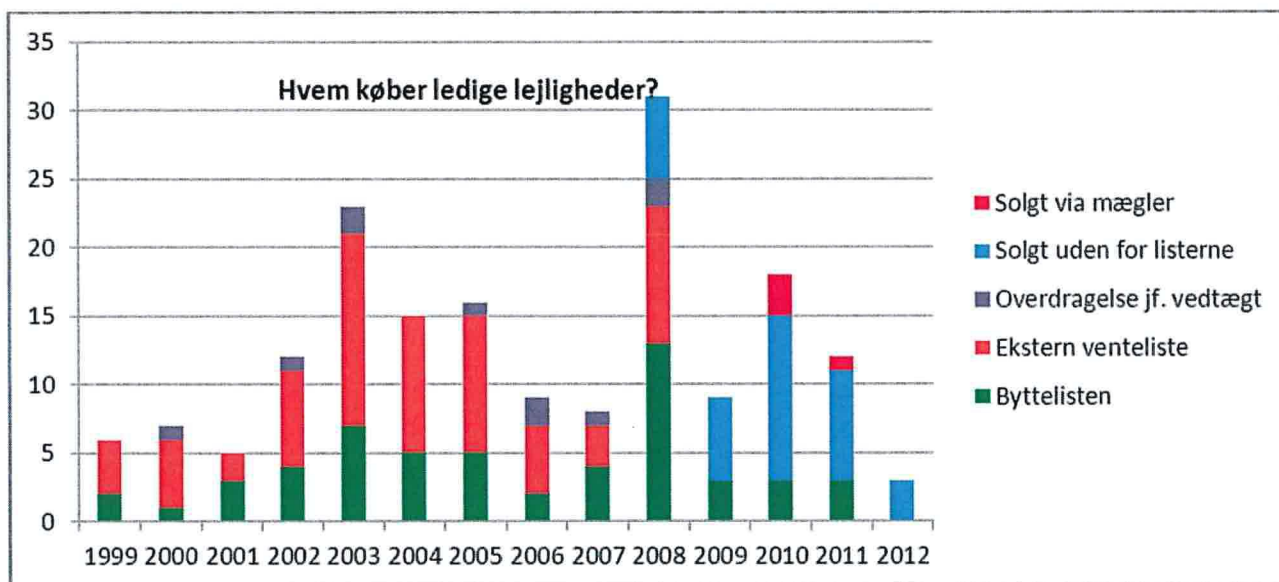
Det betyder, at der skal mere benarbejde og flere fremvisninger til, end vi har været vandt til. Den store udfordring er at få synliggjort lejligheden og foreningen. De sælgere som selv har et stort netværk og har mulighed for at sprede kendskabet til den ledige lejlighed, har fundet købere. Som nævnt blev der i året solgt 13 lejligheder.

Køberne er også, med rette, blevet mere opmærksomme på at der kan være en risiko ved at købe andelsbolig og den helt store opgave er at finde den gode og økonomisk stærke forening. Derfor bør man altid sørge for rådgivning inden køb. Købere og rådgivere kan finde alle ønskelige oplysninger om A/B Ved Mønten på vores hjemmeside; www.abmv.dk => Dokumenter.

Hvorfor vælge lejlighed i A/B VED MØNTEN?

- fortsat lav andelsboligafgift,
- rimelig andelspris,
- ejendommens beliggenhed,
- god vedligeholdelsestand,
- god finansieringsprofil,
- internet til 100,- kr. pr. mdr.,
- motionsrum til 20,- kr. pr. mdr.,
- børnevenligt gårdmiljø og
- flinke naboer.

Som sælger er det altid en overvejelse værd OM man skal benytte ejendomsmægler for at få markedsført sit salg. Men det koster ca. 10 pct. af vores handelspriser, og vi har hidtil kunne sælge til den vedtagne maksimalpris. Ud af de 177 handler siden 1999 er kun én solgt via mægler og tre via Robin Hus.



Foreningen vil i en god årrække fremover få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2012) har 22 lejelejligheder i ejendommen, som sælges i takt med at lejerne fraflytter. Når de sælges betyder det gode indtægter til ekstraordinær vedligeholdelse af ejendommen eller nedbringelse af vores prioritetsgæld.

Bestyrelsen vil gerne bede alle medlemmer om at markedsføre A/B Ved Mønten bedst muligt.

Ad 3 - Valuarvurdering

Til aftenens generalforsamling har bestyrelsen fået udarbejdet en valuarvurdering. Vi mener, at det giver det mest retvisende billede af ejendommens værdi.

Generalforsamlingen kan fra gang til gang vælge princip – og der er tre opgørelsesmetoder til at fastsætte andelsværdien:

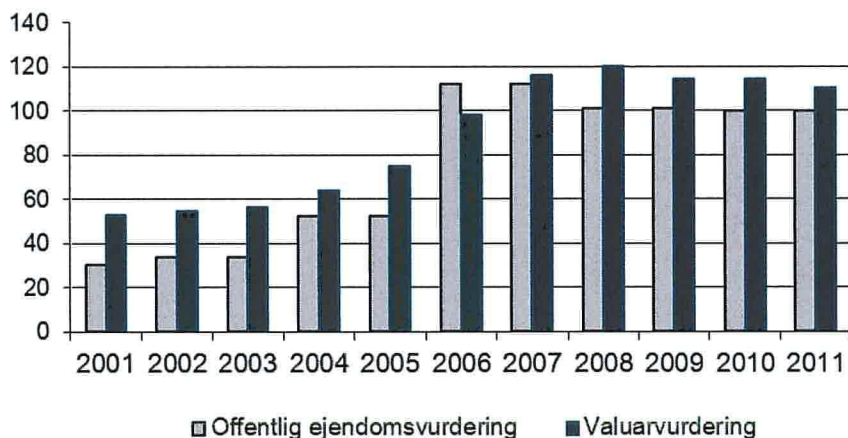
- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontantejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

Fra foreningens start har vi benyttet **valuarprincippet**. Eneste undtagelse var den 14. maj 2007.

Ejendommen er af ejendomsmæglerkæden EDC Erhverv Poul Erik Bech i år vurderet til 112 mio. kroner.

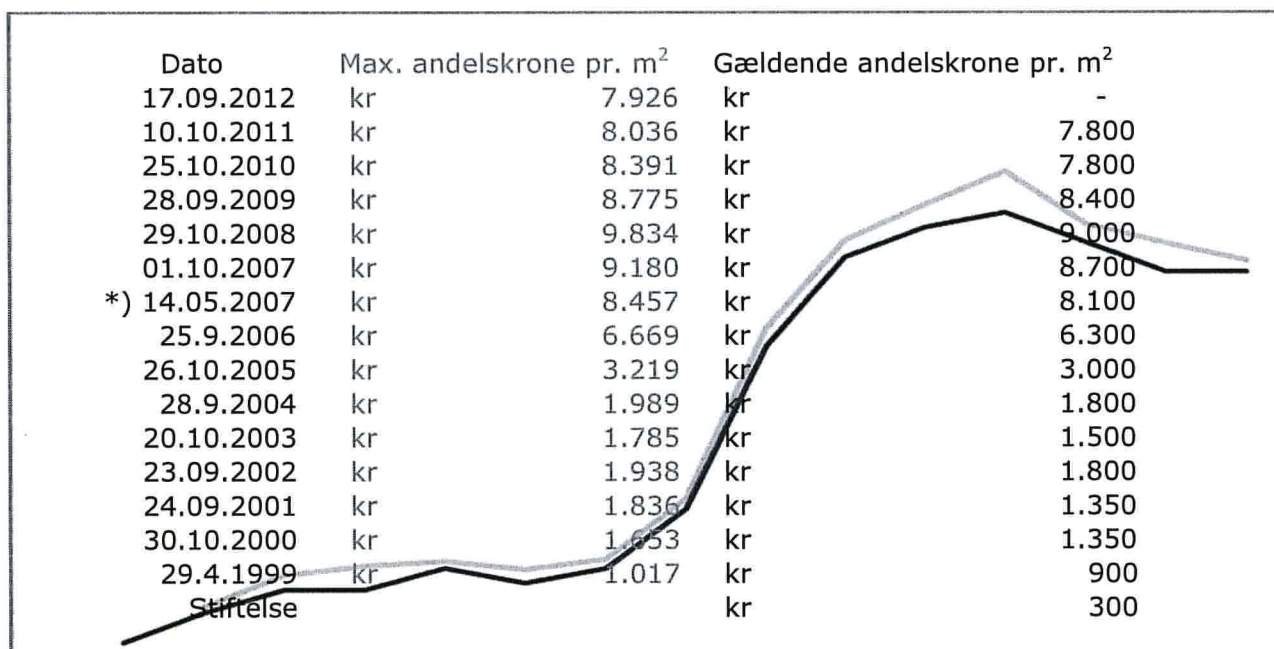
Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen. Den skal være gældende fra generalforsamlingens afslutning og frem til næste års generalforsamling. Af grafen kan du se udviklingen i den offentlige vurdering, samt valuarvurderingerne siden vores stiftelse.

Ejendommens værdi efter forskellige vurderingsprincipper



Ad 4 - Andelskrone

Traditionen tro bringer vi skemaet, som viser udviklingen i andelskronen. Vi tager den altid med i beretningen for at vise kommende andelshavere, at andelslejligheder – som det øvrige boligmarked – kan svinge i pris.



*) Ekstraordinær generalforsamling (offentlig vurdering).

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
13. ordinære generalforsamling • mandag den 17. september 2012

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Andelslejligheder må ikke sælges til en højere andelskrone end den besluttede maksimalpris, men de må gerne sælges billigere.

Ejendommens valuarvurdering er 2 mio. kroner højere i forhold til sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 112 mio. kroner.

Det betyder, at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 26,42 gange indskuddet, svarende til 7.926 kroner pr. kvadratmeter. Den nuværende andelskrone er 26 hvilket svarer til 7.800,- kroner pr. kvadratmeter. (Forskellen på 126 kr. pr. m² svare til en "hensættelse" på 1.075.888 kroner, som fremgår af regnskabet side 13)

Det er altid en afvejning, hvor høj andelskronen skal være. Dels skal der være plads til at bruge af opsparingen/trække på kassekrediten uden at det påvirker andelskronen (f.eks. til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder), dels skal vi sikre størst mulig indtægt ved førstegangssalg (salg af lejelejligheder).

Bestyrelsen fremsætter forslag om uændret andelskronen på 26 gange indskuddet eller 7.800 kroner pr. kvadratmeter – gældende indtil næste generalforsamling.

Ad 5 - Andelsboligafgift

Bestyrelsen fremsætter forslag om uændret andelsboligafgift på 500,- kroner pr. m² pr. år. Af skemaet kan du se udviklingen siden vores stiftelse. Udover stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne)afgifter.

Udvikling i boligafgift				
	1999	2003	2003 *)	2009
pr. m ² pr. år	kr 411	kr 425	kr 470	kr 500

*) Nye vinduer

Ad 6 - Regnskabet – 2011/2012

Resultat af ordinær drift blev på 3,789 mio. kroner. Overskuddet fremkommer primært som følge af førstegangssalg af tre lejelejligheder med er provenu på godt 2 mio. kroner. Det må betegnes som *særdeles tilfredsstillende*, da der samtidigt er brugt 1,847 mio. kroner til reparation og vedligeholdelse.

Især udgifter til renovering af kloak Ved Mønten 19, Ved Stadsgraven 5-7 og udgifter til reetablering af beboerlokale og motionsrum, samt ny trappe til lokalerne har belastet regnskabet, men der er udført rigtigt mange forbedringer, som værdiforøger ejendommen.

Vi havde efterhånden en del penge stående på vores kassekredit til absolut ingen forrentning. Endvidere er der en risiko (om end lille) for at miste indlånsmidler over 750.000 kr. hvis Jyske Bank skulle komme i problemer. Med Amagerbanken i frisk erindring følte bestyrelsen sig forpligtet til at finde en løsning på vores luksusproblem. Ved nedbringelse af noget af prioritetsgælden kan spares renteudgifter til 4 pct. i rente – hvad der er sparet er tjent, også selvom vi i perioder må trække på vores kassekredit, typisk fra den 30. i måneden til andelsboligbetalingerne går ind den 5. i følgende måned, altså i 5-6 dage. Bemærk, at fra 2013 bliver betalingsfristen ændret til den 1. hverdag i måneden. Det sker som følge af ny lov (L517) som folketetinget vedtog 31. maj 2012, hvor de tre såkaldte løbedag afskaffes.

Nedbringelsen betyder en mindre terminsbetaling på ca. 152.000 kr. pr. år de næste 22 år.

Årets nettoresultat er på 1,577 mio. kroner.

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
13. ordinære generalforsamling • mandag den 17. september 2012

Om **budget for 2012/2013** skal kun bemærkes, at vi forventer ekstraordinære indtægter ved salg af de to ledige lejelejligheder. I det nye regnskabsår har vi ikke planlagt store renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, men et altanprojekt kan komme på tale. Det er bestyrelsens holdning at det i givet fald skal ske som individuel deltagelse og finansiering, så vi ikke belaster foreningens økonomi. (Se: Ad 10 Altanudvalg).

Vi havde planlagt renovering af den sidste kældertrappe; Amagerfælledvej 6, men mureren blev optaget af andre opgaver. Derfor blev arbejdet først påbegyndt den 25. juni og betalingen på 49.750 kroner er derfor ikke med i dette regnskab. Endvidere bliver der efter ønske opsat yderligere cykelstativer udfor VM 11.

Der skal ske en fortsat forskønnelse af gården, men der vil ikke blive tale om omkostninger af væsentlig betydning. 2012/2013 kan derfor blive det regnskabsår hvor flere af energimærkningens anbefalinger kan iværksættes.

Da **finansieringsrisiko** har stor interesse, skal det pointeres af A/B VED MØNTEN *ikke* er finansieret ved trappelån, renteswap eller lign.

Vores lånesammensætning:

Realkreditlån pr. 30.6.2012	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
BRF 4 % m/afdrag Rentetilpasning med restløbetid 21½ år. og rente på 3,42 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31.12.2014	Kr. 7.000.000	Kr. 6.213.717	Kr. 6.613.020
BRF 4 % m/afdrag (111.B.35 kode 0935883) Kontantlån med restløbetid 22 3/4 år. og rente på 4,43 %	Kr. 25.207.000	Kr.18.686.006	Kr.19.474.344
BRF 4 % u/afdrag Stående lån med restløbetid på 4½ år. og med rente på 4 %	Kr.15.309.000	Kr.15.309.000	Kr.17.162.308

Regnskab og budget vil blive gennemgået under punkt 4 i dagsordenen.

Ad 7 - Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt 1,847 mio. kroner på reparation og vedligeholdelse mod 1,916 mio. kroner året før. I regnskabsåret har vi udover den almindelige vedligeholdelse af f.eks. forsyningsledninger, også brugt penge på:

- VVS arbejder, inkl. kloakarbejder, inddækning af udluftningskanaler på taget, ny cirkulationspumpe til centralvarmen, mv. kr. 1.082.428.
(Det skal bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper, men hvor Sparholt VVS har været hovedentreprenør.)
- Elevatorservice og certifikat (der er indgået ny og billigere serviceaftale) kr. 69.868
- Renovering af motionsrum og beboerlokale; "køkken", maling, bortskaffelse kr. 101.142
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S) kr. 27.411
- Elektrikerarbejde, bl.a. repr. af dørtelefoner, nye lamper og kabler i VS 9 kr. 90.457
- Murerarbejder, gulvklinker, trappe, mv. kr. 327.493
- Låseservice, udskiftning og omstilling af låse if. med fraflytninger, indkøb af systemnøgler til videre salg, mv.; kr. 25.501

Det bør bemærkes, at oprydnings- og renoveringsarbejder if. med vandskaderne har betydet at vores forsikringsselskab har bidraget med ca. ½ mio. kr., som ikke belaster vores regnskab, men som har forbedret ejendommen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
13. ordinære generalforsamling • mandag den 17. september 2012

Ad 8 - Forslag fra bestyrelsen

I lighed med de tidligere år fremsættes følgende forslag:

Forslag 1. Gældspleje

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældspleje - frem til næste ordinære generalforsamling. Hermed menes omlægning af realkredit- og banklån/kassekredit, såfremt det er til økonomisk fordel for foreningen.

Forslag 2. Disponering af ekstraordinære indtægter

Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at disponere over den indtægt, der eventuelt kommer ind ved salg af lejelejligheder og særforbedringer. Indtægten benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Ad 9 - Den tidligere Kongelige Mønt, vejene Ved Mønten og Ved Stadsgraven

Bygherren "M. Goldschmidt Ejendomme A/S", har det seneste år haft travlt med at renovere Den tidligere Kongelige Mønt, og udleje ungdomsboligerne. If. deres hjemmeside www.mgh.dk er der planlagt ibrugtagning af ungdomsboliger den 1. august i år.

Da alle naboer modtog orienterende materiale om planerne for byggeriet, indkaldte vi til møde. De der mødte op havde hver især indvendinger og forslag til forbedringer. Det blev aftalt, at vi individuelt skulle sende indsigelser til Københavns Kommune, og at jeg på foreningens vegne indsendte forslag til ændringer. – Af kommunens svar er det kun vores indsigelse om, at der skulle laves cykelstativer i to etager på indersiden af deres hegn, langs vejen Ved Mønten, som er blevet taget til efterretning. – Hvem forventer, at der er nogen som vil stille sin cykel op når der er "plads" på ydersiden af hegnet!! – Der vil derfor i stedet blive lavet cykelstativer flere steder på deres ejendom.

For at reducere den gennemkørende trafik på Ved Mønten, har vi på foranledning af en række beboere, og på foreningens vegne, sendt forslag til Københavns Kommune om at vejen lukkes ved udkørslen til Amagerfælledvej, så den herefter bliver en blind vej. Efter at have rykket *Center for Trafik* fem gange, blev der den 26. juni i år arrangeret et møde med trafikplanlæggerne.

Deres umiddelbare forslag til en nedbringelse af trafikken var en ensretning af Ved Linden mellem Ved Amagerport og Amagerfælledvej. Men vores agenda må fortsat være, at Ved Mønten lukkes. Betænkelighederne gik især på, at der skulle nedlægges et par parkeringspladser til brug for en vendeplads, hvorfor skråparkering langs hegnet og beplantning på grus-stykket/fortovet også blev drøftet.

Det blev aftalt, at der efter sommerferien laves en trafiktælling, herefter skal vi igen mødes med *Center for Trafik*.

Med henvisning til det meget store antal trafikuheld på Christmas Møllers Plads har vi kontaktet kommunens civilingeniør med ansvar for trafiksikkerhed. Vores forespørgsel gælder en reduktion af hastighedsgrænsen på Ved Stadsgraven, samt ophævelse af parkeringsforbud. (Standstøt og parkering er pt. ulovligt på hverdage mellem kl. 7-9 og 15-18).

Ved Stadsgraven er en af Københavns Kommunes helt overordnede veje, idet den er "regional vej" – det er som oftest også de veje, hvor der opretholdes en forholdsvis høj hastighedsgrænse. Men sagen vil blive taget op til diskussion i Trafiksikkerhedsgruppen – et samarbejde mellem Center for Trafik og Københavns Politi. Endvidere har vi fået oplyst, at der nu er bevilget penge til ombygninger i krydset Christmas Møllers Plads, så det forhåbentlig ikke bliver ved med at være et af Københavns mest uheldsbelastede kryds. *Vi vil naturligvis holde jer underrettet, når der måtte være nyt.*

Ad 10 -Altanudvalg

På initiativ af Karsten Poulsen, VM 9 og Frederik Rygaard, AF 8 har vi holdt møder med firmaet www.altan.dk. Vi havde en gennemgang af ejendommen den 30. april og møde den 21. maj 2012 med altan.dk's projektleder. Vi afventer et forslag som kan præsenteres for beboerne.

Det vi allerede nu ved er at; på ydersiden kan der som hovedregel gives tilladelse til altaner med dybde på 110 cm og på individuel basis. Hvis alle deltager kan der opnås dispensation til 130 cm. Der er tilsyneladende (if. altan.dk) kun én lejlighed som IKKE kan få altan (VS 9, 3. th.). *Amagerfælledvej*: alle mod gården. *Ved Stadsgraven*: stueetage til 2. sal, mod gaden og 3. sal mod gården. *Ved Mønten*: stueetage til 2. sal, mod gaden og 3. sal mod gården

Eksisterende altaner: VM 19 og VS 1: bør udskiftes, af hensyn til ensartetheden. Der er tale om stålaltaner mod gaden og aluminiumsaltaner mod gården.

Ad 11 - TV signal

I fortsættelse af generalforsamlingen sidste år indgik vi i en nærmere drøftelse med Novomatrix om leverance af tv-signal. Andelshaver Chris Halling-Sørensen, VM 17 stillede sin ekspertise til rådighed og deltog i vores møder med Novomatrix. Konklusionen blev, at vi ikke var sikre på en økonomisk fordel og forsyningssikkerheden. Vi synes ikke, at det er besværet værd at skulle trække nye kabler gennem vores kabelkasser i opgangene og ind i alle lejligheder, ikke mindst efter alle opgange er blevet renoveret/malet. Derfor indkaldte vi ikke medlemmerne til et orienteringsmøde, hvilket vi udsendte mail om.

Ad 12 – Øvrigt

- **Sølvfisk.** På foranledning af sidste års generalforsamling udsendte vi spørgeskemaer for at undersøge omfanget af sølvfisk i lejlighederne. På baggrund af svarene valgte vi, som forsøg, at få en professionel skadedyrsbekæmper (Rentokil) til at sprøjte lejlighederne i opgangene VM 19 og AF 8. På trods af en række misforståelser og i første omgang manglende varslings, lykkedes det i tre omgange at få behandlet næsten alle 24 lejligheder. Men selv med varslinger udsendt pr. brev, mail og ved opslag, blev det noget af en udfordring at få adgang til alle lejligheder. Det blev nødvendigt at et bestyrelsesmedlem gik rundt med Rentokil. Tiltaget blev dyrt; 24.122,- kroner eller godt 1.000,- kroner. pr. lejlighed, men resultatet må have været tilfredsstillende, da bestyrelsen ikke har fået nogen meldinger om en fortsat sølvfiske plage. Sideløbende med ovennævnte var vi nogle bestyrelsesmedlemmer der købte et produkt fra Matas til 199,- kr. og selv foretog behandling, og med særdeles tilfredsstillende resultat. Så det kan anbefales.



Perlator

- **Vandforsyning.** Onsdag før påske lukkede Københavns vandforsyning for alt brugsvand i store dele af Sundby. Da de efter endt reparationsarbejder atter åbnede for vandet, kom der store mængder urenheder (grus og småsten) ud til forbrugerne. Det tilstoppede mange perlatorer (sien på blandingsbatteriet) og vandtrykket blev meget lille eller forsvandt helt.

Konsekvensen var at blikkenslager og vicevært måtte bruge skærtorsdag og langfredag på servicebesøg. Hos os blev det til 27 lejligheder selvom bestyrelsen hurtigt udsendte mail om at man selv kunne udbedre problemet ved at rense perlatoren.

Et par lejere ringede mange gange til blikkenslageren for at bede ham komme, på trods af at der var aftalt en tid. Topscoren blev en erhvervslejer som ringede 9 gange, og hun var i øvrigt i restance med huslejen!

Som blikkenslageren skrev på regningen; " Jeg tror, at vandet var vigtigere end snapsen i påsken ☺".

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
13. ordinære generalforsamling • mandag den 17. september 2012

Vi har efterfølgende talt med Københavns Vandforsyning om at de burde have varslet, da der ikke var tale om en hastesag. De beklagede bare og sagde: "at det må man regne med som forbruger!" Noget overlegen holdning med tanke på at en af vores cirkulationspumper kunne være brændt sammen, hvis ikke blikkenslageren hurtigt havde grebet ind. I øvrigt en helt ny pumpe som sparer meget el i forhold til den tidligere.

- **Udsættelse af erhvervslejere.** Vi skal i fogedretten den 3. september 2012, da Body Cares, AF 4 igen var i restance med huslejebetaling. Det sker efter mange års korrespondance om hvornår og hvortil den månedlige husleje skal betales – og med et utal af "undskyldninger" med gentagne forsinket huslejebetalinger til følge. Vi forventer at hun udsættes, og når vi får adgang til lokalerne må det bedømmes, om der skal ske istandsættelse inden genudlejning. Skiltning vil blive fjernet.

Sagen med erhvervslejer Rolf Madsen, VS 9, kld. tv. der blev tvangsudsat med påberåbelse af *nødret* den 1. oktober 2009 har været i retten den 9. maj 2012. Her skulle lejers vidne udtale sig om de såkaldte værdier, som foreningen foranledigede bortskaffet. Det påstås bl.a., at foreningen har smidt en Børge Mogensen sofa og stol ud sammen med ikke mindre end 4.000-5.000 bøger af blandet nordisk litteratur. Vidnet kunne ikke erindre ret mange af det der var listet op til af en samlet værdi af små 500.000 kroner! Det skal bemærkes, at foreningen har et modkrav på godt 250.000 kroner for udgifter til rydning, retablering af ulovlige installationer udført af lejer, manglende huslejebetaling og meget, meget mere. Næste retsmøde er berammet til 19. september. Vi forventer IKKE, at lejerer for ret i sin påstand, da vi bl.a. har et omfattende billedmateriale fra rydningen.

- **Parkering forbudt!** Der har været nogen diskussion om hvem der må parkere biler i gården. Bestyrelsens holdning er klar; der skal være så lidt kørsel og parkering i gården som muligt; Beboere og lejerne af kælderlejemål kan benytte gården if. med af- og pålæsning. Endvidere kan håndværkere og leverandører, der udfører arbejde for ejendommen/foreningen benytte gården mens arbejdet pågår. Herudover skal der ikke være biler i gården.

Afslutning

Det var så de emner, vi valgte at omtale i denne beretning.

Bestyrelsen forsøger i et nært samarbejde med administrator at styre udgifter og omkostninger, så det svarer til foreningens indtægter, og at der kan ske afvikling af prioritetsgælden. Endvidere forsøger vi at vedligeholde ejendommen bedst muligt, samt lave nogle forbedringsarbejder som forskønner vores ejendom.

I år har vi haft den luksus at indtægterne ved salg af de tre lejelejligheder langt oversteg omkostningerne til vores udgifter og de ekstraordinære reparations-, forskønnelses- og vedligeholdelsestiltag. Sammen med vores indestående i banken har vi kunnet foretage førtidsindfrielse af vores realkreditgæld, med de omtalte 3,2 mio. kr.

Bestyrelsen bestræber sig fortsat på at drive andelsboligforeningen, så langt de fleste beboere føler sig godt tilpas og dermed er glade for at bo i ejendommen.

Årsregnskabet, som vi om lidt vil præsentere, må i år betegnes som "særdeles tilfredsstillende". Gode vedligeholdelsesinitiativer er videreført og betalt over driften. Forsikringsselskabet har bidraget til renoveringen af mange af vores kældre. Vi kommer ud af året med et pænt overskud. A/B VED MØNTEN er fortsat en god og sund forening – det er ikke kun noget vi selv synes, men også en række pengeinstitutter, realkreditselskaber og vores valuar roser foreningen og ejendommen.

(Beretning er udarbejdet i juli og f.s.v.a. regnskabstal i august 2012)